Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
						Выбыло				Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
						Выбыло				
			первона-чальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	первона-чальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	часть стоимости, списанная на расходы за период	первона-чальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2022г.	-	-	-	-	-

Руководитель _____ **Пепеляев Михаил Николаевич**

(подпись) (расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
						Выбыло объектов				Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	73 053	(857)	2 776 195	(71 982)	1 599	(117 351)	-	-	-	2 777 266	(116 609)
	5210	за 2022г.	-	-	2 749 553	(2 676 500)	22 242	(23 099)	-	-	-	73 053	(857)
в том числе: Земельные участки в аренде	5201	за 2023г.	71 982	(857)	2 774 748	(71 982)	1 599	(116 769)	-	-	-	2 774 748	(116 027)
	5211	за 2022г.	-	-	71 982	-	-	(857)	-	-	-	71 982	(857)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2023г.	1 071	-	-	-	-	(36)	-	-	-	1 071	(36)
	5212	за 2022г.	-	-	1 071	-	-	-	-	-	-	1 071	-
Здания	5203	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5213	за 2022г.	-	-	2 676 500	(2 676 500)	22 242	(22 242)	-	-	-	-	-
Арендованные ОС	5204	за 2023г.	-	-	954	-	-	(434)	-	-	-	954	(434)
	5214	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Нежилое помещение в аренде	5205	за 2023г.	-	-	493	-	-	(112)	-	-	-	493	(112)
	5215	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	85 743	-	(85 743)	-
	5250	за 2022г.	-	2 747 746	-	(2 747 746)	-
в том числе: Нежилое помещение, Москва, Новинский бульвар, д.31, 8 этаж, помещение I, комната 14, площ. 4,5 кв.м.	5241	за 2023г.	-	493	-	(493)	-
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-
Аренда земельного участка 77:01:0004019:10252	5242	за 2023г.	-	84 295	-	(84 295)	-
	5252	за 2022г.	-	-	-	-	-
Блочная комплектная трансформаторная подстанция	5243	за 2023г.	-	955	-	(955)	-
	5253	за 2022г.	-	-	-	-	-
Нежилое помещение, Москва, Бутырский вал, д. 5, 960,40 кв.м, 77:01:0004019:4625	5244	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5254	за 2022г.	-	192 400	-	(192 400)	-
Нежилое помещение, Москва, Бутырский вал, д. 5, 11 742 кв.м, 77:01:0004016:4291	5245	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5255	за 2022г.	-	1 575 100	-	(1 575 100)	-
Нежилое помещение, Москва, Бутырский вал, д. 5, 1 086,70 кв.м, 77:01:0004016:4292	5246	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5256	за 2022г.	-	172 200	-	(172 200)	-
Нежилое помещение, Москва, Бутырский вал, д. 5, 541,20 кв.м, 77:01:0004016:4293	5247	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5257	за 2022г.	-	115 700	-	(115 700)	-
Нежилое помещение, Москва, Бутырский вал, д. 5, 3 899,10 кв.м, 77:01:0004016:4294	5248	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5258	за 2022г.	-	621 100	-	(621 100)	-
Аренда земельного участка 77:01:0004019:10183	5249	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5259	за 2022г.	-	71 246	-	(71 246)	-

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	784	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Руководитель _____ **Пепеляев Михаил Николаевич**
(подпись) (расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
						выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная корректировка			первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	-	-	14 720 171	-	-	-	-	14 720 171	-
	5311	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Приобретенные права участника долевого строительства	5302	за 2023г.	-	-	14 720 171	-	-	-	-	14 720 171	-
	5312	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	-	-	14 720 171	-	-	-	-	14 720 171	-
	5310	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель _____ (подпись) Пепеляев Михаил Николаевич (расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
							выбыло						
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2023г.	4 270 752	-	4 270 752	596 989	(1 800)	-	-	X	4 865 941	-	4 865 941
	5420	за 2022г.	-	-	-	4 270 752	-	-	-	X	4 270 752	-	4 270 752
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Строительство объекта основных средств Автостоянка БЦ ВЭБ	5407	за 2023г.	1 800	-	1 800	-	(1 800)	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2022г.	-	-	-	1 800	-	-	-	-	1 800	-	1 800
Строительство инвестиционного объекта МФК Слава, 5 очередь	5408	за 2023г.	4 268 952	-	4 268 952	596 989	-	-	-	-	4 865 941	-	4 865 941
	5428	за 2022г.	-	-	-	4 268 952	-	-	-	-	4 268 952	-	4 268 952

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:	5446	-	-	-

Руководитель _____ Пепеляев Михаил Николаевич
(подпись) (расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
					поступление		выбыло							
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	351 418	(8 465)	485 148	-	(334 429)	-	76	-	-	-	502 137	(8 389)
	5530	за 2022г.	-	-	351 418	-	-	-	(8 465)	-	-	-	351 418	(8 465)
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	8 761	(8 465)	-	-	(372)	-	76	-	-	-	8 389	(8 389)
	5531	за 2022г.	-	-	8 761	-	-	-	(8 465)	-	-	-	8 761	(8 465)
Авансы выданные	5512	за 2023г.	21 091	-	262 461	-	(12 491)	-	-	-	-	-	271 061	-
	5532	за 2022г.	-	-	21 091	-	-	-	-	-	-	-	21 091	-
Прочая	5513	за 2023г.	397	-	222 687	-	(397)	-	-	-	-	-	222 687	-
	5533	за 2022г.	-	-	397	-	-	-	-	-	-	-	397	-
Налоги и сборы	5514	за 2023г.	321 169	-	-	-	(321 169)	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2022г.	-	-	321 169	-	-	-	-	-	X	X	321 169	-
Итого	5500	за 2023г.	351 418	(8 465)	485 148	-	(334 429)	-	76	X	-	-	502 137	(8 389)
	5520	за 2022г.	-	-	351 418	-	-	-	(8 465)	X	-	-	351 418	(8 465)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	8 389	-	8 465	-	-	-
в том числе: расчеты с покупателями и заказчиками	5541	8 389	-	8 465	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	2 414 402	2 697 287	237 652	(70 423)	-	-	-	-	5 278 918
	5571	за 2022г.	-	2 190 423	223 979	-	-	-	-	-	2 414 402
в том числе: кредиты	5552	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2023г.	2 343 979	-	237 652	-	-	-	-	-	2 581 631
	5573	за 2022г.	-	2 120 000	223 979	-	-	-	-	-	2 343 979
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Арендные обязательства	5555	за 2023г.	70 423	2 697 287	-	(70 423)	-	-	X	X	2 697 287
	5575	за 2022г.	-	70 423	-	-	-	-	X	X	70 423
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	26 206	15 185 589	1 356	(8 374)	-	-	-	-	15 204 777
	5580	за 2022г.	-	26 206	-	-	-	-	-	-	26 206
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	9 072	12 316	-	(8 340)	-	-	-	-	13 048
	5581	за 2022г.	-	9 072	-	-	-	-	-	-	9 072
авансы полученные	5562	за 2023г.	28	12 266 817	-	(34)	-	-	-	-	12 266 811
	5582	за 2022г.	-	28	-	-	-	-	-	-	28
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	17 061	2 404 038	-	-	-	-	-	-	2 421 099
	5583	за 2022г.	-	17 061	-	-	-	-	-	-	17 061
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	-	500 000	1 356	-	-	-	-	-	501 356
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2023г.	45	1 930	-	-	-	-	-	-	1 975
	5586	за 2022г.	-	45	-	-	-	-	-	-	45
Арендные обязательства	5567	за 2023г.	-	488	-	-	-	-	X	X	488
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2023г.	2 440 608	17 882 876	239 008	(78 797)	-	X	-	-	20 483 695
	5570	за 2022г.	-	2 216 629	223 979	-	-	X	-	-	2 440 608

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

Руководитель _____ **Пепеляев Михаил Николаевич**
(подпись) (расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	2 207	1 200
Отчисления на социальные нужды	5630	358	209
Амортизация	5640	113	22 924
Прочие затраты	5650	134 819	59 940
Итого по элементам	5660	137 497	84 273
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(126 952)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	10 545	84 273

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров

Руководитель _____ **Пепеляев Михаил Николаевич**

(подпись) (расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	91	312	(296)	-	108
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	5701	-	-	-	-	-

Руководитель _____ **Пепеляев Михаил Николаевич**
(подпись) (расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:	5811	-	-	-

Руководитель _____ Пепеляев Михаил Николаевич

(подпись) (расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя		Код	за 2023г.		за 2022г.	
Получено бюджетных средств - всего		5900	-		-	
в том числе: на текущие расходы		5901	-		-	
на вложения во внеоборотные активы		5905	-		-	
			На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Бюджетные кредиты - всего	за 2023г.	5910	-	-	-	-
	за 2022г.	5920	-	-	-	-
в том числе:						
	за 2023г.	5911	-	-	-	-
	за 2022г.	5921	-	-	-	-

Руководитель _____ Пепеляев Михаил Николаевич
(подпись) (расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчету о финансовых результатах за период 01.01.2023 - 31.12.2023 г. Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Слава 2»

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Слава 2» (далее «Общество») за период 01.01.2023- 31.12.2023 г.

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Слава 2».

Сокращенное наименование: ООО «СЗ «СЛАВА 2».

Сведения о регистрации:

27 октября 2021 года ООО «СЗ «СЛАВА 2» (ООО «НБ Строй») внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1217700517099. Общество зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве.

Адрес местонахождения (почтовый адрес):

С 23 декабря 2022 года юридический и почтовый адрес Общества находится 123242, Москва г., вн.тер.г.муниципальный округ Пресненский, Новинский бульвар, д.31, помещение 1/7.

ИНН: 9703056155

КПП: 770301001

ОКПО: 53649203

Основные виды деятельности Общества за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 гг.:

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Устав Общества утвержден и зарегистрирован:

Решением единственного участника Общества №1/2022 от 12 мая 2022 г.

Среднесписочная численность работающих в Обществе составила:

За период с 01.01.2023 по 31.12.2023 гг.— 0 человек.

Общество осуществляло свою деятельность на основании следующих лицензий:

Общество не осуществляет лицензируемые виды деятельности.

Единоличный исполнительный орган Общества:

Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор.

С 30 июля 2022 года по настоящее время Генеральным директором Общества является Жущиковский Александр Владимирович.

Главный бухгалтер Общества:

Ведение бухгалтерского учета осуществляет ООО «ДОМ.РФ Центр сопровождения» по договору №09-34-02/17-23 от 09.01.2023г.

Состав участников (акционеров) Общества на 31 декабря 2023 года:

№ п/п	Участник/Акционер	Размер доли (%)	Номинальная стоимость доли (тыс. руб.)
1	ООО «УК Слава»	99	2 988 315
2	ЗПИКФ «Проекты развития» АО «Управляющая компания Молния»	1	30 185

Обособленные подразделения, филиалы и представительства Общества:

Общество не имеет филиалов, представительств и обособленных подразделений.

У Общества есть Совет Директоров.

У Общества отсутствует ревизионная комиссия.

Дочерние и зависимые общества являются самостоятельными юридическими лицами, не отвечают по обязательствам Общества, а Общество не отвечает по обязательствам дочерних и зависимых обществ.

2. РАСКРЫТИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СПОСОБОВ ВЕДЕНИЯ УЧЕТА

2.1. Основа представления информации в годовой бухгалтерской отчетности

Данная годовая бухгалтерскаяотчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Учетная политика по бухгалтерскому учету Общества на 2023 год, утвержденная приказом от 30.12.2022г. № НБ-7.4/12/ОД, подготовлена с учетом требований Федерального закона от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Министерства Финансов РФ от 29 июля 1998 № 34н и других нормативных актов законодательства в области бухгалтерского учета.

2.2. Организационные аспекты учетной политики

Бухгалтерский учет в организации осуществляется в соответствии с требованиями законодательства в области бухгалтерского учета на основании рабочего плана счетов бухгалтерского учета, а также в соответствии с локальными нормативными актами по бухгалтерскому учету, утвержденными в организации.

Для оформления фактов хозяйственной жизни организация применяет типовые формы первичных учетных документов, утвержденные банковским законодательством по операциям с денежными средствами, по прочим операциям — формы первичной учетной документации, утвержденные в организации. Для систематизации и накопления информации, содержащейся в принятых к бухгалтерскому учету первичных учетных документах, организация применяет формы регистров бухгалтерского учета.

В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности организация проводит инвентаризацию активов и финансовых обязательств в соответствии с порядком, установленным Положением «О порядке проведения и оформления результатов инвентаризации активов и обязательств».

Бухгалтерский учёт активов, обязательств и фактов хозяйственной жизни ведётся в рублях с копейками, без округлений.

Стоимость активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, для отражения в бухгалтерском учёте и отчётности подлежит пересчёту в рубли. Курсовая разница, связанная с расчетами с учредителями по вкладам, в том числе в уставный (складочный) капитал организации, подлежит зачислению в добавочный капитал этой организации.

Во всех других случаях курсовая разница подлежит зачислению на финансовые результаты организации как прочие доходы или прочие расходы. Пересчет стоимости денежных знаков в кассе организации, средств на банковских счетах (банковских вкладах), выраженной в иностранной валюте, по мере изменения курса не производится.

Пересчет в рубли иностранной валюты по среднему курсу, исчисленному за месяц или более короткий период, не производится.

При обработке учетной информации в организации применяется компьютерная техника с программным обеспечением.

Организация не имеет подразделений, выделенных на отдельный баланс.

Денежными эквивалентами в отчетности признаются депозиты до востребования, беспроцентные депозиты, срочные депозиты (со сроком размещения не более 3 месяцев), депозиты сроком свыше 3 месяцев (с условием возможности досрочного их изъятия), аккредитивы.

2.3 Методологические аспекты учетной политики

2.3.1 Учет и оценка основных средств

Учет основных средств ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 "Основные средства", утвержденным приказом Минфина от 17.09.2020г. №204н.
Активы, удовлетворяющие условиям пункта 4 ФСБУ 6/2020 и признанные основными средствами, отражаются на счете 01 «Основные средства», если их стоимость без НДС за единицу больше 100 000 тыс. руб.
Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 000 руб. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.
В качестве инвентарного объекта учитывается объект основных средств со всеми его приспособлениями и принадлежностями.
Инвестиционная недвижимость, предназначенная для предоставления за плату во временное пользование, учитываются на счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности» в соответствующей аналитике счета.
Принятие на учет вновь поступивших основных средств, списание с баланса основных средств вследствие их физического или морального износа, определение сроков полезного использования основных средств производятся комиссией, состав и обязанности которой утверждаются приказом Общества.
При приобретении имущества, бывшего в эксплуатации, срок полезного использования определяется с учетом документально подтвержденного периода эксплуатации имущества прежним собственником.
При принятии объекта основных средств к бухгалтерскому учету фактические затраты, учтенные на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы», увеличивают стоимость объекта основных средств и относятся в дебет счета 01 «Основные

средства». В случае фактического начала эксплуатации части объекта капитальных вложений до завершения капитальных вложений в целом, организация признает объектом основных средств такую часть капитальных вложений.
Срок полезного использования объекта основных средств определяется как ожидаемый срок использования. По каждому основному средству срок полезного использования устанавливается с учетом нормативно-правовых и других ограничений использования объекта исходя из производительности, мощности или ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации, а также планов по замене основных средств, модернизации и реконструкции (основание: пункт 9 ФСБУ 6/2020).

Начисление амортизации по основным средствам осуществляется линейным способом начиная с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта в бухгалтерском учете. Прекращается начисление амортизации с первого числа месяца следующего за месяцем выбытия. За неполный календарный месяц амортизация рассчитывается пропорционально количеству дней в месяце.
Элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам такой проверки при необходимости организация принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений.
Основные средства, полученные в аренду, учитываются на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства», если объект не признается ППА (п. 11, 12 ФСБУ 25/2018).
Если неотделимые улучшения в арендованный объект недвижимого имущества по их завершении не возмещены арендодателем, то такие улучшения учитываются в качестве основного средства на балансе арендатора.
Неотделимые улучшения в арендованные объекты основные средства, произведенные после принятия к учету соответствующего права пользования активом, и соответствующие условиям, установленным п. 4 ФСБУ 6/2020, учитываются в качестве объектов основных средств.
Объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости (п.12 ФСБУ 6/2020).
Общество проводит проверку основных средств на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».
Ежегодная переоценка основных средств не производится (п. 14 ФСБУ 6/2020).

Организация не пересчитывала сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности за периоды до 2022 года, а единовременно корректировала балансовую стоимость основных средств на начало 2022 года (п. 49 ФСБУ 6/2020).
Организация не осуществляет деятельность, связанную с добычей и разведкой месторождений полезных ископаемых.

2.3.2 Учет капитальных вложений

Организация применяет ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» (Основание: пункт 2 приказа Минфина от 17.09.2020 № 204н.)

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 перспективно (Основание: пункт 26 ФСБУ 26/2020).
Материалы, запасные части и иные товарно-материальные ценности, приобретенные для создания, улучшения или восстановления основных средств, учитываются как капвложения с момента их приобретения на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» (пп. «а» п.5, подп. «б» п. 10 ФСБУ 26/2020).
При осуществлении капитальных вложений на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев или установленный организацией меньший срок, в капитальные вложения включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки). Разница между указанной суммой и номинальной величиной денежных средств, подлежащих уплате в будущем, учитывается в порядке, аналогичном порядку, установленному Положением по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" (ПБУ 15/2008). В состав капитальных вложений включается величина возникшего при осуществлении капитальных вложений оценочного обязательства, в том числе по будущему демонтажу, утилизации имущества и восстановлению окружающей среды (пп. «ж» п. 10, п. 12 ФСБУ 26/2020).
Капитальные вложения по их завершении, то есть после приведения объекта капитальных вложений в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, считаются основными средствами.
Учет капитальных вложений осуществляется на балансовом счете 08 «Вложения во внеоборотные активы». Счет предназначен для обобщения информации о затратах Общества на объекты, которые впоследствии будут приняты, а к бухгалтерскому учету в качестве основных средств. Субсчет счета 08 «Вложения во внеоборотные активы» формируются по видам капитальных вложений:
08.01 Приобретение земельных участков.
08.03 Строительство объектов основных средств.
08.04 Приобретение объектов основных средств.
На субсчете 08.03 «Строительство объектов основных средств» учитываются затраты по возведению зданий и сооружений, монтажу оборудования, стоимость переданного в монтаж оборудования и другие расходы, предусмотренные сметами, сметно-финансовыми расчетами и титульными списками на капитальное строительство (независимо от того, осуществляется это строительство подрядным или хозяйственным способом).
На субсчете 08.04 «Приобретение объектов основных средств» учитываются затраты на приобретение оборудования, машин, инструмента, инвентаря и других объектов основных средств, не требующих монтажа.

2.3.3 Учет нематериальных активов

Учет нематериальных активов (далее – НМА) ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утвержденным приказом Минфина России от 27.12.2007 № 153н.
Единицей бухгалтерского учета нематериальных активов является инвентарный объект.
Инвентарным объектом нематериальных активов признается совокупность прав, возникающих из одного патента, свидетельства, договора об отчуждении исключительного права на результат интеллектуальной деятельности или на средство индивидуализации либо в ином установленном законом порядке, предназначенных для выполнения определенных самостоятельных функций.

Нематериальный актив принимается к бухгалтерскому учету по фактической (первоначальной) стоимости, определенной по состоянию на дату принятия его к бухгалтерскому учету.
Принятие на учет нематериального актива, списание с баланса, определение сроков полезного использования производятся постоянно действующей комиссией, состав и обязанности которой утверждаются приказом Общества.
Определение срока полезного использования нематериального актива производится исходя из:
– срока действия прав организации на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом;
– ожидаемого срока использования актива, в течение которого организация предполагает получать экономические выгоды (или использовать в деятельности, направленной на достижение целей создания некоммерческой организации).
Срок полезного использования нематериального актива не может превышать срока деятельности организации.
Стоимость нематериальных активов, учитываемых на балансе Общества, погашается путем начисления амортизации, отражаемой по кредиту счета 05 «Амортизация нематериальных активов» в соответствующей аналитике субсчетов.
Начисление амортизации производится линейным способом (п. 28, 30 ПБУ 14/2007).
Переоценка нематериальных активов не производится (п. 17 ПБУ 14/2007).
Проверка НМА на обесценение нематериальных активов не производится (п. 16, 22 ПБУ 14/2007).

2.3.4 Учет запасов

Материалы при их постановке на учет оцениваются в размере фактических затрат на их приобретение. При отпуске запасов в производство и ином выбытии Общество оценивает запасы по себестоимости каждой единицы Стоимость данных предметов по мере их передачи в эксплуатацию списывается на затраты в порядке, установленном в ФСБУ 5/2019.

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. К этой категории относятся следующие запасы: офисная бумага, картриджи, канцелярские принадлежности, папки, подарки к праздникам для сотрудников и партнеров. Данные затраты списываются единовременно на счет 26 «Общехозяйственные расходы» на дату приобретения.

Для списания запасов, предназначенных для управленческих нужд, используется требование-накладная без указания назначения использования, в данном случае требование-накладная приравнивается к акту списания запасов, предназначенных для управленческих нужд.

Организация проверяет на обесценение и создает резерв под снижение стоимости запасов ежеквартально. Резерв создается по номенклатуре.

2.3.4 Учет аренды

Учет объектов по договорам аренды (субаренды), а также иных договоров, положения которых предусматривают предоставление арендодателем, лизингодателем, правообладателем или иным лицом за плату арендатору осуществляется в соответствии с требованиями Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (ПБУ 25/2018), утвержденного приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н.

2.3.5 Дебиторская задолженность

Общество создает резерв по сомнительным долгам по дебиторской задолженности, признаваемой сомнительной. Резерв создается ежеквартально.

Сомнительной признается задолженность, если:

- должник не исполнил обязательство вовремя;
- долг не обеспечен залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией;
- у должника значительные финансовые затруднения;
- в отношении должника возбудили процедуру банкротства.

2.3.6 Доходы и расходы

К доходам от обычных видов деятельности относятся следующие доходы:

1. Доход (экономия), полученный по договорам участия в долевом строительстве от превышения целевых средств, поступивших на счета застройщика, над фактическими затратами на строительство передаваемого объекта (включая НДС, предъявленный Обществу и связанный с созданием передаваемого объекта), признается в целом по объекту строительства (дому/очереди строительства в целом на основании разрешения на ввод) на последнее число второго месяца, следующего за месяцем получения разрешения на ввод в эксплуатацию и направления уведомления дольщикам о завершении строительства независимо от подписания акта приема-передачи готового объекта долевого участия. Доход признается на основании внутреннего акта приема-передачи помещения, документа Закрытие счета 86.33.
2. Комплекс услуг по бронированию, регистрации объектов жилой и нежилой недвижимости.
3. Сдача в аренду/субаренду объектов недвижимости.
4. Доход от купли-продажи собственных жилых и нежилых помещений.

В соответствии с п. 13 ПБУ 9/99 «Доходы организации» Общество признает в бухгалтерском учете выручку от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления по завершении выполнения работы, оказания услуги, изготовления продукции в целом.

К прочим доходам относятся все доходы, не связанные с реализацией работ и услуг по обычным видам деятельности.

Учет доходов осуществляется на счете 90.01 «Выручка», аналитический учет ведется по группам, определяемым в зависимости от видов деятельности.

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Общество капитализирует затраты, непосредственно не связанные со строительством, на счете 20.33 «Затраты заказчика-застройщика в разрезе:

- номенклатурных групп:

– корпус / Очередь строительства (на основании разрешительной документации);
– наземный паркинг (если предусмотрено проектными решениями);
– услуги застройщика;

- статей затрат.

Расходы, напрямую относимые на деятельность, связанную со строительством конкретного ОКС, учитываются на счете 20.33 «Затраты заказчика-застройщика» с аналитическим учетом по номенклатурным группам.

Если в рамках проекта реализуется один объект, то все расходы на реализацию проекта являются прямыми.
Расходы на содержание застройщика, относящиеся к строительству по договорам долевого участия, отражаются на счете 20.33 «Затраты заказчика-застройщика».
Расходы, которые относятся ко всей стройке и подлежат распределению на между всеми возводимыми на площадке объектами, распределяются пропорционально площадям объектов и учитываются на отдельной номенклатурной группе.
Учет управленческих расходов организуется с использованием счета 26 «Общехозяйственные расходы, при осуществлении нескольких видов деятельности (реализация по договорам долевого участия и иных видов деятельности.
Расходы, отраженные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», по окончании месяца списываются в дебет субсчета 90.08 «Управленческие расходы» в полном объеме.
Учет прочих расходов осуществляется на субсчете 91.02 «Прочие расходы».
Страховая премия, уплаченная страховой организации, учитывается в составе дебиторской задолженности (счет 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»). В состав расходов страховая премия включается ежемесячно в течение срока действия страхового полиса.
Все затраты, связанные с вступлением в саморегулируемые организации для получения допуска к строительным и проектным работам (уплата вступительного взноса и взноса в компенсационный фонд, разработка и подготовка методических материалов), включаются в состав расходов единовременно.

2.3.7 Учет у застройщика

На субсчете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» учитываются затраты по возведению объектов капитального строительства (ОКС) в качестве застройщика в разрезе объектов, по которым определяется инвентарная стоимость. Строительство в рамках договоров долевого участия также ведется с применением счета 08.33 «Строительство инвестиционных объектов».

Под объектом капитального строительства понимаются здание, строение, сооружение либо очередь строительства, на которую выдано самостоятельное разрешение на строительство.

Общество капитализирует затраты, непосредственно связанные со строительством, на счете 08.33 «Строительство основных средств».
Проценты по целевым кредитам на строительство недвижимости по договорам долевого участия капитализируются на счете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» до даты получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.
Реализация объектов строительства выполняется путем заключения договоров долевого участия (ДДУ) с дольщиками, а также путем заключения договора предварительной купли-продажи будущей вещи или договорам соинвестирования.
Для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом (банком) от депонента – участника долевого строительства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, заключенного с Обществом, в целях передачи их Обществу (бенефициару) после выполнения им своих обязательств перед дольщиком используется счет 009.СЭ «Средства дольщиков на счетах эскроу».
Учет целевого финансирования в связи с заключением договоров долевого участия ведется на счете 76.33.3 «Расчеты с дольщиками по средствам, полученным

на финансирование строительства» в корреспонденции со счетом 86.33 «Целевое финансирование капитального строительства». Аналитический учет ведется по объекту строительства, контрагенту (дольщику) и договору.
До получения разрешения на ввод (РНВ) при строительстве объектов на продажу и заключенных договорах долевого участия застройщик включает все расходы на строительство в стоимость строительства. По окончании строительства высчитывается финансовый результат как экономия или перерасход целевых денежных средств (ст. 18 Закона № 214-ФЗ).
Расходы на содержание застройщика, относящиеся к строительству по договорам долевого участия, отражаются на счете 20.33 «Затраты заказчика-застройщика».
Расходы на содержание застройщика не формируют себестоимость объектов капитального строительства.
Капитализация затрат на номенклатурные группы прекращается на дату признания экономии застройщика по ОКС. Накопленные на дату признания экономии застройщика Расходы на содержание застройщика списываются единовременно на финансовый результат периода.
Доход (экономия) по объекту строительства в целом определяется единовременно на последнее число второго месяца, следующего за месяцем получения РНВ и направления уведомления дольщикам о завершении строительства, независимо от подписания акта приема-передачи готового объекта долевого участия
(п. 6 ст. 8 Закона № 214-ФЗ).

2.3.8 Отчет о движении денежных средств

Для целей составления отчета о движении денежных средств денежными эквивалентами являются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. Общество относит к денежным эквивалентам депозитные вклады сроком до 3-х месяцев в кредитных организациях, выдаваемые по требованию.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств без учета косвенных налогов.

Для пересчета в рубли величины денежных потоков в иностранной валюте используется официальный курс, установленный ЦБ РФ на дату совершения операции и отчетную дату.

В отчете о движении денежных средств свернуто отражаются следующие денежные потоки: НДС и другие косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещения из нее по операциям, облагаемым такими налогами, НДС, уплаченный по товарам, работам, услугам, использованных в операциях, не облагаемых НДС, в расчет таких денежных потоков не принимается.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто также в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата. В частности, Общество отражает свернуто движение по краткосрочным банковским депозитам.

2.3.9 Расчеты по налогу на прибыль

Отложенные налоговые активы и обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль.

2.3.10 Изменения учетной политики

Существенные изменения в учетную политику за 2023 год по сравнению с 2022 годом не вносились.

3. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ОТДЕЛЬНЫМ СТАТЬЯМ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

3.1 НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Движение нематериальных активов в течение отчетного периода представлено в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в Таблице 1.1. Пояснений.

На 31 декабря 2023 года нематериальные активы в Обществе отсутствуют.

3.2 ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Движение и наличие основных средств и доходных вложений в материальные ценности и соответствующего накопленного износа представлено в Таблице 2.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

На счете 01.03 Общество отражает право пользования арендой следующих объектов:

- на условиях договора № М-01-060838 от 03.07.2023г. аренды земельного участка площадью 8396 кв.м. по адресу г. Москва, внутригородская территория муниципальный округ Тверской, ул. Бутырский вал;

- на условиях договора №УК-947Б/Д-23 от 01.04.2023г. субаренды нежилого помещения по адресу г.Москва Новинский бульвар д.31, 8 этаж, помещение 1, комната 14 (площадь 4.5 кв.м.);

- на условиях договора №46907 от 15.02.2023г. аренды электросетевого имущества (блочная комплектная трансформаторная подстанция).

Информация о движении и наличии объектов незавершенного строительства и незаконченных операциях по приобретению, модернизации и т.п. основных средств представлена в Таблице 2.2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

У Общества нет объектов недвижимости, находящихся в процессе государственной регистрации, и объектов, обремененных залогом.

3.3 ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Информация о наличии и движении финансовых вложений в отчетном периоде представлена в Таблице 3.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По состоянию на 31 декабря 2023 года у Общества имеется финансовое вложение в размере 14 720 171 353 рублей 00 копеек на основании Соглашения от 30.10.2023г. об уступке прав (требований) по договору соинвестирования №09-31.1/167-20 от 24.03.2020г., согласно которому ООО «СЗ «Слава» обязуется передать объекты недвижимости – нежилые помещения (офисы) 4-й очереди

Проекта общей площадью 38 181,26 кв.м. (оценка рыночной стоимости прав на Объект оценки подготовлена ЗАО «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»).

По состоянию на 31 декабря 2023 года Общество не начисляло резерв под обесценение финансовых вложений.

3.4 ЗАПАСЫ

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в Таблице 4.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Общество планирует строительство инвестиционного проекта «Многофункциональный комплекс на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004019:10252, местоположение: г. Москва, ул. Бутырский Вал».
Обществом получено решение Градостроительно-земельной комиссии города Москвы и Распоряжения Москомархитектуры о подготовке проекта планировки территории по адресу: Москва, ул. Бутырский Вал, вл. 3-5.
Общество имеет в собственности нежилые помещения по адресу: г. Москва ул. Бутырский вал д.5.

По состоянию на 31 декабря 2023 у Общества отсутствуют залоги запасов.

По состоянию на 31 декабря 2023 года Общество не начисляло резерв под обесценение запасов.

3.5 ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 5.1. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Крупнейшие дебиторы представлены в таблице ниже:

тыс.руб.

Дебитор	Договор	ИНН	На 31 декабря 2023 года	Резерв на 31 декабря 2023 года
ГАУ «ИНСТИТУТ ГЕНПЛАНА МОСКВЫ»	2-22/714 от 17.06.2022	9710042298	8 056	X
ООО "КОНСУЛЬТАЦИОННО-ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР"	КУ/49 от 19.09.2023	9710015375	7 882	X
ООО "МАРКС ИНЖИНИРИНГ"	Договор №44973 от 15.03.2023	7805543475	50 372	X
Акционерное общество «МР-ЦЕНТР»	письмо 9926 от 07.11.2022	9715426146	11 568	X
	Б-453/Р-22 от 05.07.2022		26 251	X
	Поручение на оплату №НБ-60/12-АЖ от 29.12.2022		33 211	X
АО "МОСВОДОКАНАЛ"	17228-ДП-В от 21.11.2023	7701984274	10 813	X
	17229 ДП-К от 21.11.2023		7 198	X

ПАО "РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН"	ИА-23-302-15814(102464) от 31.10.2023	5036065113	93 969	X
ООО СПС	46001 от 29.12.2022	7604174348	10 830	X

3.6 ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства включают по состоянию на 31 декабря:

тыс.руб.

Вид денежных средств	На 31 декабря 2023 года	На 31 декабря 2022 года
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	74 927	301 979
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках	X	X
Итого денежные средства	74 927	301 979
Денежные эквиваленты:	X	X
Банковские депозиты	X	X
Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств	74 927	301 979

На 31.12.2023г. у Общества осутствуют расчеты в иностранной валюте.

3.7 ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ И ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Прочие внеоборотные и оборотные активы в бухгалтерском балансе представлены следующим образом:

тыс.руб.

Вид актива	На 31 декабря 2023 года	На 31 декабря 2022 года
Право пользования ЗУ, Бутырский Вал, д. 5, РЕУ 1/2022, 77:01:0004019:10183 (строительство)	272 968	278 790
Расходы будущих периодов	1	11

3.8 КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ

По состоянию на 31 декабря 2023г. уставный капитал Общества составил 3 018 500 тыс. рублей, на 31 декабря 2022г. уставный капитал Общества составил 3 018 500 тыс. рублей

Процент полностью оплаченных долей по состоянию на 31 декабря 2023 г. составил: 100%.

По состоянию на 31 декабря 2023 у Общества не формировались добавочный и резервный капитал.

3.9 ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Сведения о наличии на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода заемных средств приведены в таблице 5 табличной части пояснений.

тыс.руб.

Займодавец/ Кредитор	Сумма на 31.12.2023	Дата возврата займа/ кредита	Годовая процентная ставка	Сумма начисленных процентов
ООО «ВЭБ Капитал»	2 581 631	31.03.2027	11,21%	461 631
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЛАВА»	501 356	31.03.2024	16,5 %	1 356

3.10 КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице 5.3 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Крупнейшие кредиторы представлены в таблице ниже:

тыс.руб.

Кредитор	Договор	ИНН	На 31 декабря 2022 года
ООО "ПРИДЕМАНН РУС"	54526 от 06.12.2023	5047246062	5 100
ООО "ПРОГОРОД"	ПГ-1457/Д-22 от 10.11.2022	9704013161	2 238
ВЭБ.РФ	Соглашение об отступном 110100/1394-1 от 31.10.2023	7750004150	12 266 809
УФК по г.Москве (Департамент городского имущества города Москвы л/с 04732071000)	№ М-01-060838 от 03.07.2023	7705031674	2 696 896

Кредиторская задолженность расчётов по налогам и сборам в части налога на имущество на 31.12.2023г составляет 17 959 тыс. руб., срок уплаты начисленного налога 28.02.2024г. (п.1 ст.383 НК РФ). Кредиторская задолженность в части налога на добавленную стоимость на 31.12.2023г составляет 2 403 133 тыс. руб., срок уплаты начисленного налога до 28.03.2024г. (ст.174 НК РФ).

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

По состоянию на 31 декабря 2023г. Общество не имело просроченных обязательств по налогам и сборам.

В Обществе не проходили выездные налоговые проверки, судебные споры с налоговыми органами отсутствуют.

3.11 ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Информация об оценочных обязательствах раскрыта в Таблице 7 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

На 31.12.2023 создан резерв предстоящих отпусков на сумму 108 тыс. руб.

3.12 ДОХОДЫ И РАСХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) (ПБУ 9/99), себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг, а также коммерческих и управленческих расходах за 2023г. представлена ниже (ПБУ 10/99):

тыс.руб.

Виды деятельности	Выручка	Себестоимость	Валовая прибыль
Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	0	0	0
Итого	**0**	**0**	**0**

Коммерческие расходы за 2023г. отсутствовали.

Аналогичные данные за период 27.10.2021 г. по 31.12.2022г. представлены ниже (ПБУ 10/99):

тыс.руб.

Виды деятельности	Выручка	Себестоимость	Валовая прибыль
Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	13 477	681	12 796
Итого	**13 477**	**681**	**12 796**

Коммерческие расходы за период 27.10.2021 г. по 31.12.2022г. отсутствовали.

Управленческие расходы представлены следующими статьями:

тыс.руб.

Управленческие расходы	за 2023 г.	за период 27.10.2021 г. по 31.12.2022г.
Амортизация	(113)	(22 924)
Оплата труда	(2 207)	(1 200)
Программ.продукты/Сопровождение и обновление	(9)	(11)
Расходы за право пользования ЗУ	-	(1 769)
Коммунальные платежи, обслуживание и содержание зданий и сооружений	(623)	(19 454)
Имущественные налоги	-	(31 424)
Страховые взносы	(358)	(209)
Аренда офиса	(34)	(300)
Юридические, консультационные, аудиторские,нотариальные услуги	(610)	(916)
Резерв на оплату отпусков	(221)	(110)
Услуги оценки	(750)	(130)
Услуги по охране	(186)	(2 601)
Услуги управления и бухгалтерское сопровождение	(5 434)	(3 225)
Итого управленческие расходы	**(10 545)**	**(84 273)**

3.13 ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

Прочие доходы представлены следующими статьями:

тыс. руб.

Прочие доходы	2023 г.	за период 27.10.2021 г. по 31.12.2022г.
Проценты к получению	29 303	6 355
Оприходование излишков в результате инвентаризации	-	1 071
Резервы по сомнительным долгам	8 515	292
Изменение условий аренды	3 753	-
Прочие внереализационные доходы	422	-
Итого проценты к получению и прочие доходы	**41 993**	**7 718**

Прочие расходы представлены следующими статьями:

тыс. руб.

Прочие расходы	2023 г.	за период 27.10.2021 г. по 31.12.2022г.
Проценты к уплате	(237 685)	(74 278)
Госпошлина	(1)	(484)
Расходы на услуги банков	(43)	(25)
Резервы по сомнительным долгам	(8 439)	(8 758)
Прочие внереализационные расходы	(7 704)	(44 686)
Судебные расходы	(157)	
Итого проценты к уплате и прочие расходы	**(254 029)**	**(128 231)**

3.14 ИЗМЕНЕНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ ЗНАЧЕНИЙ

За период 27.10.2021 г. по 31.12.2022г. Обществом были изменены следующие оценочные значения:

тыс. руб.

Наименование оценочного значения	Содержание изменения	Включено в расходы/доходы 2023г.	Включено в расходы/доходы за период 27.10.2021 г. по 31.12.2022 г.
Резерв по предстоящим отпускам	Начислен резерв	312	110
Резерв по предстоящим отпускам	Списан резерв	(296)	(19)
Резерв по сомнительным долгам	Начислен резерв	8 439	8 757
Резерв по сомнительным долгам	Списан резерв	(8 515)	(292)
Резерв под обесценение запасов	Начислен резерв	X	X

Резерв под обесценение запасов	Списан резерв	X	X
Резерв под обесценение финансовых вложений	Начислен резерв	X	X
Резерв под обесценение финансовых вложений	Списан резерв	X	X

3.15 РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

За 2023 г. Обществом получен налоговый убыток в размере 224 575 тыс. рублей. За период 27.10.2021г. по 31.12.2022г. Обществом получен налоговый убыток в размере 178 436 тыс. рублей (в 2021 году - убыток составил 27 тыс. рублей).

тыс. руб.

Показатель	2023	За период 27.10.2021г. по 31.12.2022г.
Прибыль (убыток) до налогообложения	(222 581)	(191 309)
Налог на прибыль	44 985	38 258
в том числе: текущий налог на прибыль		
отложенный налог на прибыль	44 985	38 258
Чистая прибыль (убыток)	**(177 596)**	**(153 051)**

Информация о постоянных и временных разницах формируется на основании первичных учетных документов непосредственно по счетам бухгалтерского учета.

Постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно. В аналитическом учете временные разницы учитываются по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла временная разница.

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства в бухгалтерской отчетности отражаются развернуто.
Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

По состоянию на 31 декабря 2023 года показатели отражены следующим образом:

тыс.руб.

Код	Наименование показателя	Порядок расчета	Сумма
А	Прибыль (бухгалтерская) до налогообложения	Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91	(222 581)
Б	Отложенный налоговый актив на начало периода	Сальдо на начало периода по дебету счета 09	123 239
В	Отложенное налоговое обязательство на начало периода	Сальдо на начало периода по кредиту счета 77	84 982

Г	Отложенный налоговый актив на конец периода	Сальдо на конец периода по дебету счета 09	876 505
Д	Отложенное налоговое обязательство на конец периода	Сальдо на конец периода по кредиту счета 77	793 262
1	Отложенный налог на начало периода	(Б) - (В)	38 258
2	Отложенный налог на конец периода	(Г) - (Д)	83 243
3	Отложенный налог за отчетный период	(2) - (1)	44 985
4	Текущий налог на прибыль	Оборот по кредиту счета 68.04.1 в корреспонденции со счетом 99.02.Т (со знаком "минус")	-
5	Доход по налогу за отчетный период	(3) + (4)	44 985
6	Чистая прибыль	(А) + (5)	(177 596)

По состоянию на 31 декабря 2022 года показатели отражены следующим образом:

тыс.руб.

Код	Наименование показателя	Порядок расчета	Сумма
А	Прибыль (бухгалтерская) до налогообложения	Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91	(191 309)
Б	Отложенный налоговый актив на начало периода	Сальдо на начало периода по дебету счета 09	-
В	Отложенное налоговое обязательство на начало периода	Сальдо на начало периода по кредиту счета 77	-
Г	Отложенный налоговый актив на конец периода	Сальдо на конец периода по дебету счета 09	123 239
Д	Отложенное налоговое обязательство на конец периода	Сальдо на конец периода по кредиту счета 77	84 982
1	Отложенный налог на начало периода	(Б) - (В)	-
2	Отложенный налог на конец периода	(Г) - (Д)	38 258
3	Отложенный налог за отчетный период	(2) - (1)	38 258
4	Текущий налог на прибыль	Оборот по кредиту счета 68.04.1 в корреспонденции со счетом 99.02.Т (со знаком "минус")	-
5	Доход по налогу за отчетный период	(3) + (4)	38 258
6	Чистая прибыль	(А) + (5)	(153 051)

Отложенный налоговый актив по состоянию на 31 декабря:

тыс.руб.

Наименование показателя	2023 год	27.10.2021 - 2022 год
Сумма отложенного налогового актива	876 505	123 239

Отложенные налоговые обязательства по состоянию на 31 декабря:

тыс.руб.

Наименование показателя	2023год	27.10.2021 - 2022 год
Сумма отложенного налогового обязательства	793 262	84 982

3.16 ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ

В отчетном периоде Общество не получало государственной помощи.

4. ВСТУПИТЕЛЬНЫЕ И СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ОТЧЕТНОСТИ

4.1. Корректировки данных отчетности

Общество не корректировало вступительные и сравнительные данные.

4.2. Информация об обеспечениях и обязательствах

По состоянию на отчетную дату у Общества отсутствуют обеспечения.

4.3. Информация об имуществе в залоге под собственные обязательства.

По состоянию на 31 декабря 2023 года у Общества отсутствует имущество в залоге.

4.4. Информация по неоплаченным по договорам поставки оборудования, котороев соответствии сост.488 ГК РФ признается находящимся в залоге в силу закона

По состоянию на 31 декабря 2023 года у Общества отсутствует неоплаченное по договорам поставки оборудование.

5. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с обществами, которые являются связанными сторонами.

Для целей настоящей бухгалтерской отчетности на 31.12.2023г в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны:

Наименование	ИНН	ОГРН	Местонахождение	Причина связи
Акционерное общество «Управляющая компания Молния» (АО «УК Молния»)	9703096422	1227700403193	123242, РОССИЯ, Г. МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПРЕСНЕНСКИЙ, НОВИНСКИЙ Б-Р, Д. 31, ПОМЕЩ. 1/7	Доля участия АО «УК Молния» в ООО «УК «Слава» составляет 100%.
Общество с ограниченной ответственностью «УК «Слава» (ООО «УК «Слава»)	7714455101	1197746671506	123242, РОССИЯ, Г. МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПРЕСНЕНСКИЙ, НОВИНСКИЙ Б-Р, Д. 31, ПОМЕЩ. 1/7	Доля участия ООО «УК «Слава» в Обществе составляет 99%.
Общество с ограниченной ответственностью «СЗ «Слава» (ООО «СЗ «Слава»)	9703096422	1227700403193	123242, РОССИЯ, Г. МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПРЕСНЕНСКИЙ, НОВИНСКИЙ Б-Р, Д. 31, ПОМЕЩ. 1/7	Доля участия ООО «УК «Слава» в ООО «СЗ «Слава» составляет 99%.
Жущиковский Александр Владимирович	580203904824	-	-	Единоличный исполнительный орган Общества
Ионов Алексей Сергеевич	772729925509	-	-	Единоличный исполнительный орган ООО «УК «Слава»
Вальков Дмитрий Владимирович	772585040492	-	-	Единоличный исполнительный орган АО «УК Молния», акционер АО «УК Молния» 99,9983%

Бенефициарный владелец - Вальков Дмитрий Владимирович.

К основному управленческому персоналу относится генеральный директор.

Вознаграждения основному управленческому персоналу составили:

тыс. руб.

Показатель	Общая величина вознаграждений За 2023г.	Общая величина вознаграждений за период 27.10.2021 г. по 31.12.2022г.
Краткосрочные вознаграждения, в том числе	2 383	1 465
Оплата труда	1 897	1 216
Премии	—	—
Отчисления с оплаты труда (НДФЛ)	310	158
Ежегодный оплачиваемый отпуск	176	—
Начисление вознаграждения совету директоров	—	—
Прочие выплаты	—	—
Резерв по вознаграждениям	—	91
Долгосрочные вознаграждения, в том числе:	—	—
По окончании трудовой деятельности	—	—
В виде опционов эмитента, акций, паев и т.п.	—	—
Прочие выплаты	—	—
ИТОГО	**2 383**	**1 465**

6. УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

По состоянию на 31 декабря 2023 года условные активы и условные обязательства у Общества отсутствуют.

Общество не имеет никаких разбирательств с исполнительными органами государственной власти, которые могли бы повлиять на бухгалтерскую (финансовую) отчётность.

Никакие судебные иски, которые могли потребовать раскрытия в бухгалтерской (финансовой) отчетности, после 31.12.2023г. организации не предъявлены.

По состоянию на дату составления отчетности у Общества имеются незавершенные судебные дела:

№	Суд	№ дела	Истец	Ответчик	Заявлено	Комментарии
1.	Арбитражный суд г. Москвы	№ А40-211497/23-23-1533	ООО «СЗ «Слава 2»	ИП Голландцева Л.М.	О взыскании задолженности по арендной плате 228 036 руб. 77 коп.	22.12.2023 вынесено решение об удовлетворении требований в полном объеме в размере 228 036 руб., госпошлины 7 561 руб. ИП Голландцевой Л.М. подана апелляционная жалоба.

2.	Арбитражный суд г. Москвы	№А40-211535/23-64-1716	ООО «СЗ «Слава 2»	ООО «Гудфуд»	О взыскании задолженности по арендной плате 3 069 083 руб. 87 коп.	Рассмотрение дела назначено на 11.03.2024.
3.	Арбитражный суд г. Москвы	№А40-211731/2023	ООО «СЗ «Слава 2»	ООО «МКТ»	О взыскании задолженности по арендной плате 203 523 рубля 46коп.	20.11.2023 заявление удовлетворено частично, 01.12.2023 сторона направила заявление о составлении мотивированного решения, 15.01.2024 мотивированное решение вынесено. Решение арбитражного суда первой инстанции по результатам рассмотрения дела может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции в случае составления мотивированного решения арбитражного суда – со дня принятия решения в полном объеме в течение месяца. Решение вступило в законную силу 15.02.2024, однако на сайте пока не отобразилась информация о подаче со стороны апелляционной жалобы.

7. ВЫДАННЫЕ И ПОЛУЧЕННЫЕ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ

Информация о выданных обязательствах приведена в Таблице 8 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года у Общества отсутствует имущество в залоге.

8. ИНФОРМАЦИЯ О ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И РЕОРГАНИЗАЦИИ ОБЩЕСТВА

8.1. Информация о прекращаемой деятельности

В течение 2023 года Обществом не принимались решения о мероприятиях, направленных на прекращение деятельности.

В отчетном периоде прекращения каких-либо видов деятельности в Обществе не осуществлялось, также не принимались решения о мероприятиях, направленных на прекращение деятельности.

Общество планирует осуществлять деятельность непрерывно в течение, как минимум, последующих 12 месяцев.

8.2. Информация о реорганизации Общества

В течение 2023 года Обществом не принимались решения о реорганизации.

Общество планирует осуществлять деятельность непрерывно в течение, как минимум, последующих 12 месяцев.

8.3. Информация по сегментам

Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, сегменты отсутствуют

8.4. Информация о денежных средствах, ограниченных к использованию, и денежных эквивалентах в отчетности

Денежных средств, ограниченных к использованию, нет.

Денежные потоки в Отчете о движении денежных средств раскрываются в целом по Обществу свернуто.

8.5. Существенные отступления от действующих в РФ правил бухгалтерского учета

У Общества в отчетном периоде отсутствовали существенные отступления от действующих в РФ правил бухгалтерского учета.

8.6. Малое предпринимательство

Общество является субъектом малого предпринимательства, не эмитирующим публично размещаемые ценные бумаги, не применяет упрощенную систему учета и составления отчетности.

8.7. Публикация отчетности

Организация не является публичным акционерным обществом, государственной корпорацией, государственной компанией, саморегулируемой организацией, эмитентом облигаций или иных ценных бумаг, размещаемых на организованных торгах. Общество не публикует отчетность в открытых источниках.

9. ОЦЕНКА СПОСОБНОСТИ ОБЩЕСТВА ПРОДОЛЖАТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ НЕПРЕРЫВНО

Руководством Общества не принимались какие-либо решения о ликвидации, прекращении или сокращении его финансово-хозяйственной деятельности. Руководство произвело оценку способности Общества продолжать свою деятельность в обозримом будущем в срок, не менее 12 месяцев после отчетной даты, приняв во внимание всю доступную информацию. По оценке руководства, Общество способно продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем, и не имеет намерения и потребности в ликвидации и прекращении деятельности, несмотря на имевшие место в 2023 году события и обстоятельства, которые указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызывать сомнения в непрерывности деятельности:

Обществом за 2023 год получен убыток в размере 177 596 тыс. руб., за 2022 год получен убыток в размере 153 051 тыс. руб.

Общество планирует строительство инвестиционного проекта «Многофункциональный комплекс на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004019:10252, местоположение: г. Москва, ул. Бутырский Вал». Прибыль ожидается с ввода объекта в эксплуатацию. Планируемая дата получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – 4 квартал 2026 года.

Сальдо денежных потоков от текущих операций в 2023 году составило отрицательную величину 727 052 тыс. руб.

Стоимость чистых активов на 31 декабря 2023 года составляет 2 687 853 тыс. руб.; на 31 декабря 2022 года составляло 2 865 449 тыс. руб.

Уверенность в способности Организации продолжать свою деятельность непрерывно в течение указанного срока обусловлена существенным остатком денежных средств на счетах Общества, позволяющим финансировать деятельность Общества в течение 12 месяцев после отчетной даты и за пределами указанного периода.

События после отчетной даты, способные оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации, и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствуют.

В отчетном периоде прекращения каких-либо видов деятельности в Обществе не осуществлялось, также не принимались решения о мероприятиях, направленных на прекращение деятельности.

Несмотря на сложившуюся ситуацию в условиях распространения коронавирусной инфекции (COVID-19) Общество планирует поддерживать свой уровень деловой активности, осуществляя виды деятельности, предусмотренные Уставом.

24 февраля 2022 г. Президент Российской Федерации объявил о проведении специальной операции в Донбассе. В связи с данным событием происходит рост волатильности фондового и валютного рынков в РФ, ряд стран ввели пакет санкций, которые оказывают влияние, в том числе и негативное, на экономику страны в целом. Общество не может оценить, как будут развиваться события и какое влияние они окажут как на деятельность Общества, так и на развитие экономики в дальнейшем. Ввиду неопределенности данных событий Общество не может точно и надежно оценить в денежном выражении влияние данных событий на свое финансовой положение и результаты деятельности.

В настоящее время Общество внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными событиями на Украине в ходе проведения специальной операции, объявленной Президентом Российской Федерации, а также проводит оценку влияния данных событий на свое финансовое положение и ожидаемые результаты деятельности.

Введенные санкции в отношении Российской Федерации не повлияли и не повлияют на деятельность Общества, а именно:

- Общество не имеет и не планирует заключать в ближайшем будущем договоры займа в валюте, соответственно, не зависит от привлечения заемных средств и последствий влияния ставок.
- Деятельность Общества не связана с поставками сырья и материалов, перебои в поставках на рынке Российской Федерации не повлияют на хозяйственную деятельность компании.
- Общество не имеет дебиторской и кредиторской задолженности в валюте, соответственно, не зависит от изменения курса иностранных валют.
- Общество не имеет активов на иностранных счетах, соответственно, не зависит от отключения системы Swift в Российской Федерации.

Руководство Общества рассчитывает, что сложившаяся ситуация не окажет существенного влияния на финансовое положение, движение денежных средств, результаты деятельности и способность Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Иные признаки, указывающие на несоблюдение принципа непрерывности деятельности, у Общества отсутствуют.

Общество планирует продолжать свою деятельность непрерывно в течение как минимум последующих 12 месяцев.

Уверенность в способности Организации продолжать свою деятельность непрерывно в течение указанного срока обусловлена наличием у руководства конкретных планов и условий для их выполнения, а также доступных источников финансирования для их осуществления, направленных на обеспечение такой способности.

10. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Событий, которые могли бы оказать существенное влияние на финансово-хозяйственную деятельность Общества, после отчетной даты не произошло.

В отношении всех событий после отчетной даты, для которых в соответствии с РСБУ требуется корректировка или раскрытие информации, были сделаны необходимые корректировки или раскрыта необходимая информация.

За период с отчетной даты до даты подписания настоящего пояснения отсутствуют какие-либо события, способные оказать влияние на бухгалтерскую (финансовую) отчетность, в том числе:

— Обществом не были приняты новые обязательства, привлечены заемные средства или заключены договоры поручительства;

— не была осуществлена или запланирована продажа активов, кроме продаж в ходе осуществления обычных видов деятельности;

— не имело место увеличение капитала или выпуск долговых инструментов, в частности, выпуск новых акций или облигаций, а также не было заключено или запланировано соглашение о слиянии или ликвидации;

— не были конфискованы государством или уничтожены какие-либо активы, в частности, в результате пожара или наводнения;

— не имело место каких-либо событий, связанных с условными обязательствами;

— не были произведены или запланированы какие-либо необычные бухгалтерские корректировки;

— не имело место и не предвидится в будущем каких-либо событий, которые поставят под сомнение надлежащий характер учетной политики, примененной при подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности, в том числе, если данные события ставят под вопрос правомерность использования допущения о непрерывности деятельности;

— не имело место каких-либо событий, влияющих на расчет оценочных значений или суммы резервов, отраженных в бухгалтерской (финансовой) отчетности;

— не имело место каких-либо событий, влияющих на возмещаемость активов.

10.1. Объявленные дивиденды по результатам деятельности Общества за отчетный год

Дивиденды за 2023 г. после 31 декабря 2023 года не объявлялись и не выплачивались.

10.2. Осуществленные после отчетной даты крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений

В период после отчетной даты крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений, после отчетной даты не осуществлялись

10.3. Принятые решения об эмиссии акций и иных ценных бумаг

В период после отчетной даты решения об эмиссии акций и иных ценных бумаг не принимались

10.4. Общество прекращает деятельность (ликвидируется).

В период после отчетной даты решения о ликвидации Общества года не принимались

10.5. Чрезвычайные ситуации, приведшие к уничтожению значительной части активов Общества.

В период после отчетной даты у Общества не возникали чрезвычайные ситуации, приведшие к уничтожению значительной части активов Общества.

10.6. Информация о порядке учета по объектам основных средств, ликвидация которых осуществляется продолжительное время (более одного месяца).

В период после отчетной даты подобных операций не осуществлялось.

10.7 Судебные разбирательства.

Общество не имеет никаких разбирательств с исполнительными органами государственной власти, которые могли бы повлиять на бухгалтерскую (финансовую) отчётность.

11. ИНФОРМАЦИЯ ПО РАСКРЫТИЮ РИСКОВ

Финансовые риски

Деятельность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Анализ и управление рисками, являясь неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие. Система внутреннего контроля Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. Проводятся специальные мероприятия по управлению рисками и принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенных рисков.

Факторы, которые могут повлиять на достижение стратегических целей, могут быть классифицированы следующим образом.

Внешние риски

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России, являются существенными для Общества в связи с тем, что большая часть бизнеса Общества связана с деятельностью на территории Российской Федерации.

Основные страновые риски связаны с макроэкономической нестабильностью России, неопределенностью ситуации на внешних рынках, падением цен на нефть, санкциями западных стран и ответными мерами РФ.

Политические и социальные риски Общества связаны с:

- геополитической напряженностью из-за ситуации вокруг Украины,
- оттоком капитала, останавливающим инвестиционную активность,
- общим ослаблением экономики, дефицитом бюджета,
- ростом цен, падением спроса, снижением доходов населения,
- организованной преступностью, коррупцией и социальной нестабильностью, что может создать неопределенность и привести к удорожанию ведения бизнеса.

Будущее экономическое развитие Российской Федерации в значительной мере зависит от эффективности решений, принимаемых Правительством РФ.

Руководство Общества не в состоянии предвидеть все возможные изменения, которые могут оказать влияние на российскую экономику, и, соответственно, эффект такого влияния на будущее финансовое положение Общества.

Юридические риски и неопределенность

Риски, связанные с российской законодательной системой, включают, в различной степени, следующее:

- пробелы в нормативно-правовой базе, вызванные задержками в принятии новых законов;
- ужесточение госрегулирования и повышение налоговой нагрузки;
- отсутствие судебной системы, независимой от политических, социальных и коммерческих сил;
- возможные факты коррупции в судебных и правительственных органах;
- непоследовательная судебная практика в отношении обеспечительных мер, которая может нарушить ведение нормальной деятельности;
- недостатки необходимой законодательной базы в сфере корпоративного права, рынка ценных бумаг в Российской Федерации могут ограничить возможности для привлечения капитала в будущем;
- ответственность акционера в соответствии с корпоративным правом Российской Федерации может привести к тому, что Общество будет нести финансовую ответственность за обязательства своих дочерних предприятий.

В условиях роста общей неуверенности и снижения экономической активности может продолжиться дальнейшее сокращение инвестиций в основной капитал.

Правовые риски

Общество не может гарантировать отсутствие негативных изменений в российском законодательстве в долгосрочной перспективе, поскольку большинство рискообразующих факторов находятся вне контроля Общества.

Экологические риски

Производственная деятельность Общества сопряжена с потенциальным риском нанесения ущерба окружающей среде или ее загрязнения, что, как следствие, может привести к возникновению гражданской ответственности и необходимости проведения работ по устранению такого ущерба.

Инфляционный риск

В 2023 году был зафиксирован значительный рост инфляционных процессов и роста потребительских цен, инфляция составила 7,42%.

В 2022 году был зафиксирован значительный рост инфляционных процессов и роста потребительских цен, инфляция составила 11,94%.

Общество испытывает инфляционный рост стоимости сырья и материалов, затрат на транспортировку, электроэнергию, оплату труда.

При возникновении инфляционного риска возможно снижение выручки и чистой прибыли, а также рост затрат по основной деятельности и прочих расходов.

В случае, если значение инфляции превысит критические значения, Общество планирует увеличить в своих активах долю краткосрочных финансовых инструментов, провести мероприятия по сокращению внутренних издержек. Однако Общество может быть не в состоянии соответствующим образом увеличивать цены на свою продукцию для сохранения показателей рентабельности.

Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин

Общество не является участником внешнеэкономических отношений, вследствие чего не подвержена рискам, связанным с изменением законодательства в области государственного регулирования внешнеторговой деятельности, а также таможенного законодательства, регулирующего отношения по установлению порядка перемещения товаров через таможенную границу Российской Федерации, установлению и применению таможенных режимов, установлению, введению и взиманию таможенных платежей.

В качестве риска можно выделить возможность изменения Правительством Российской Федерации ставок таможенных пошлин (как ввозных, так и вывозных) на отдельные товары, в отношении которых Общество может заключить внешнеторговые сделки.

Валютный риск

Падение курса и покупательной способности национальной валюты, повышенная волатильность на валютном рынке влияют, прежде всего, на экономику России в целом, а значит и на деятельность Общества. Учитывая большую взаимосвязь Общества с различными структурами российской экономики, можно ожидать, что резкое снижение курса рубля по отношению к доллару США и другим мировым валютам существенно отразятся на положении Общества.

Курс рубля подвержен волатильности. Обязательства Общества в настоящее время в значительной мере номинированы в евро, и обесценение рубля по отношению к евро в будущем приведет к убыткам от курсовых разниц. Укрепление евро по отношению к рублю в будущем негативно отразится на чистой прибыли Общества.

Кредитный риск

Кредитный риск Общества — это риск финансовых потерь в случае невыполнения покупателем обязательств по договору или нарушения контрагентом обязательств по финансовому инструменту. Кредитный риск возникает по дебиторской задолженности покупателей и заказчиков и займам связанным сторонам.

Процентный риск

В связи с тем, что Общество не имеет долговых обязательств, процентная ставка по которым может меняться в результате изменения рыночных процентных ставок, изменение процентных ставок не может существенно повлиять на текущую деятельность Общества.

Однако это повлияет на получение Обществом кредитов и исполнения обязательств по ним в дальнейшем. В частности, в случае заимствования средств в виде банковских кредитов с «плавающей» процентной ставкой, повышение общего уровня процентных ставок на российском рынке приведет к увеличению суммы средств, подлежащей уплате по процентам, что отрицательно повлияет на финансовое состояние Общества.

Кризис банковской системы в Российской Федерации, банкротство любого из банков, в котором у Общества имеются денежные средства, может привести к потере части средств Общества и повлечь частичное ограничение осуществления Обществом банковских операций на территории Российской Федерации, это может оказать негативное влияние на финансово-экономическую деятельность Общества. Вероятность наступления указанного риска средняя.

Налоговые риски

Российское законодательство, регулирующее ведение бизнеса, продолжает быстро меняться. Интерпретация руководством действующего законодательства применительно к деятельности Компании, может быть оспорена соответствующими региональными и федеральными органами. В последнее время, налоговые органы часто занимают более жесткую позицию при интерпретации законодательства. В результате чего, ранее не оспариваемые подходы к расчету налогов могут быть оспорены в ходе будущих налоговых проверок. Как правило, три года, предшествующие отчетному периоду, открыты для проверки. При определенных обстоятельствах, проверки могут охватывать и более длительные периоды. Руководство Компании, основываясь на своей трактовке налогового законодательства, полагает, что все применимые налоги были начислены и уплачены. Тем не менее, налоговые органы могут по-иному трактовать положения действующего законодательства и различия в трактовке могут повлиять на финансовую отчетность.

Генеральный директор

М.Н. Пепеляев

26.02.2024 г.